



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT ANDRE DE SANGONIS

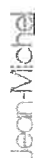
PLAN LOCAL D'URBANISME



II 2-PADD

JUIN 2006

FERRYARCHITECTE



P R O J E T
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
D U R A B L E

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1. PREVENTION DES QUALITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE	3
1.Les vues.....	3
2.Le canal de Gignac	3
3.Les ripisylves.....	3
4.L'arrivée de la A750	4
5.Densifier la ville sur la ville	4
6.Le paysage urbain.....	4
7.La prévention des risques d'inondations	5
2. MAITRISE DU FONCIER ET UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE.....	6
1.Le rééquilibrage Nord-Sud	6
2.Promouvoir une consommation foncière restreinte au profit d'une densification	6
3.La création de deux ZAD.	7
4.L'organisation de centralités	7
3. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS.	8
1.Le reclassement de la R.N.	8
2. La circulade	8
3.Lien entre les différentes centralités	8
4.Les déplacements doux.....	8
5.Parkings de dissuasions	9
4. EQUILIBRE SOCIAL.....	10
1. Habitat:.....	10
2.Equipement:	10
5. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	11
1 Zone D'Activités Economiques	11
2. Tourisme vert	11
3.Terroir A.O.C.	11

Introduction

D'importantes arrivées de population sont constatées actuellement sur l'ensemble du département l'Hérault et plus particulièrement sur la zone d'attraction de Montpellier. Elles seront encore accrues dans les trente années à venir, selon les prospectives de l'INSEE.

Une pression foncière sans précédent s'exerce sur l'ensemble de notre région

La commune de Saint André de Sangonis, prochainement desservie par la nouvelle autoroute A 750, n'échappe pas à ce phénomène. Elle est ainsi soumise à une demande foncière importante qui ne peut être satisfaite par une offre de foncier constructible rare. Il en résulte une pression foncière forte et une spéculation excessive atteignant des prix au m² de terrain constructible de l'ordre de 150 euros.

Ces mutations sont de nature à transformer radicalement le caractère physique et les spécificités de la commune. L'équilibre socioprofessionnel de la commune pourrait en être affecté, son développement spatial également perturbé, ses équipements publics sollicités dans des directions plus ou moins prévisibles.

Ces évolutions nécessitent donc un encadrement attentif pour éviter toute dénaturation du caractère villageois spécifique de Saint André de Sangonis.

1. Prévention des qualités paysagères de la commune

Le diagnostic et l'état actuel de l'environnement, sur la commune de Saint André de Sangonis, ont mis en évidence, grâce entre autre, aux études menées par CSD AZURE, et aux études hydrauliques, des qualités paysagères indéniables et une richesse floristique et faunistique. La commune souhaite les préserver et les mettre en valeur.

Il convient donc de mettre en place des mesures conservatoire des territoires et des paysages.

Ces actions par delà leur caractère conservatoire sont autant d'attitudes stratégiques qui permettraient de promouvoir un tourisme vert, soucieux d'environnement de qualité et d'écologie en général, de conserver les paysages de saint André: zones agricoles, ripisylves, le canal de Gignac...

Cet héritage paysager important, est l'une des caractéristiques constitutive de la commune; Il sous tend l'action sous plusieurs formes:

1.Les vues

Il convient tout d'abord d'organiser et préserver les vues que l'on a du village et les paysages qu'il organise, notamment depuis les entrées du village le long de la nationale et depuis la périphérie agricole et campagnarde.

2.Le canal de Gignac

Le canal est un élément structurant du paysage de la commune dont il faut améliorer le caractère pittoresque. A cet effet, il faudra développer les aménagements sur les berges au moyen de pistes cyclables, plantations, promenades piétonnes... (cf. fiche de détail, schémas d'aménagements dans les Orientations d'Aménagement)

3.Les ripisylves

La mise en valeur des ripisylves de l'Hérault, de la Lergue et du Lagamas et des ruisseaux traversant la commune doit permettre la mise en place de procédures de préservation de ces espaces, en définissant les lieux d'une accessibilité contrôlée à

ces espaces, en continuité des protections en aval, en amont et sur les berges opposées des autres communes (Gignac, Lagamas, Montpeyroux, Brignac, Ceyras). Les continuités de ces ripisylves mêmes limités sont nécessaires aux circulations et à la préservation des espèces floristiques et faunistique.

4.L'arrivée de la A750

L'arrivée de l'autoroute sur la commune nécessitera un renforcement des travaux d'accompagnement prévus par l'Etat au moyen de dispositifs préservant et développant les plantations. Ils constitueront autant d'écrans visuels et phoniques aux emplacements particulièrement sensibles qui le nécessitent. Ainsi une liste des éléments paysagers existant (bois, clôtures, haies...) que l'on souhaite protéger feront désormais l'objet d'une autorisation pour installation et travaux divers (cf règlement). Dans le cadre d'aménagements urbains nouveaux et de réserves foncières, une protection paysagère sera envisagée ainsi qu'une reconquête de l'espace pour le piéton et le vélo.

5.Densifier la ville sur la ville

Pour préserver le cadre traditionnel que présentent les espaces bâtis et les équipements déjà construits en bordure du village il faut envisager par la construction nouvelle de constituer avec eux un ensemble bâti homogène qui préservera les vues paysagères de la commune que l'on a en arrivant par l'Est et l'Ouest de Saint André. Une densification de l'espace urbain existant autorisant une construction plus importante que celle définie par le P.O.S. sur les parcelles vides ou peu construites ira dans ce sens. Les processus d'aménagement déjà engagés et pensés, notamment les PAE prévus viennent confirmer cette volonté.

6.Le paysage urbain

Il faut favoriser la protection d'un paysage urbain continu et dense, contenir le développement de l'habitat et des constructions au sein de l'espace déjà urbanisé. Le recensement des lieux potentiels de densification sera effectué.

La définition des paysages urbains en présence est nécessaire afin de proposer, pour les constructions futures, des formes de ville qui soient en harmonie avec le vieux village.

Il conviendra également d'envisager en zone urbaine et en zones urbanisées une replantation imposant un minimum d'espaces verts cohérents et aménagés de l'ordre de 20 à 30% de la superficie des opérations nouvelles. Un entretien d'espace vert et une protection des zones de nuisances de l'autoroute par ces espaces doivent être prise en compte par l'aménagement de l'autoroute. Le règlement définit ces objectifs.

7. La prévention des risques d'inondations

La prévention des risques d'inondation intégrera les modifications des réseaux et la mise en place de bassins de régulation afin de se prémunir contre les débordements et les inondations. Les réserves foncières pour les bassins de régulation devront être plantées et aménagées de manière à augmenter le couvert végétal sur la commune et organiser des espaces plantés de détente et de jeux, à organiser des espaces d'infiltration des eaux qui seront accompagnés par le traitement d'espaces publics (parkings, places, cheminements piétons) permettant l'absorption des eaux de pluie. Les drains et fossés naturels seront entretenus et réorganisés selon leur fonction indispensable dans tout aménagement futur.

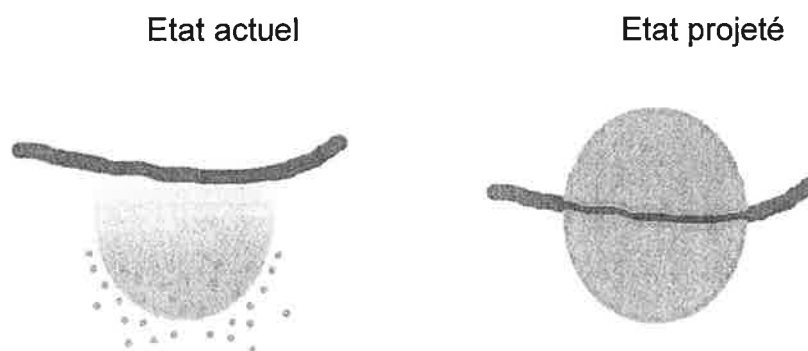
2. Maîtrise du foncier et utilisation économe de l'espace.

La situation actuelle du Languedoc Roussillon et plus particulièrement de la basse vallée de l'Hérault qui voit l'arrivée d'une population nombreuse nécessite d'engager un développement prospectif de la maîtrise urbaine mettant en avant une gestion économe du foncier. Celle ci se base à saint André sur les actions suivantes:

1. Le rééquilibrage Nord-Sud

L'état ayant projeté une déviation au nord de l'agglomération, la commune avait alors bloqué son urbanisation dans ce secteur.

Fruit d'un développement hétérogène au profit de la partie située au sud de la RN, le village doit maintenant organiser son implantation au Nord afin de limiter son déséquilibre territorial et remettre les équipements du centre à une distance permettant une desserte harmonieuse et efficace pour tous (piétons, famille, personnes âgées...) Handicapé par son expérience d'émiettement foncier au sud, (cf.§ 2.1), la commune doit constituer des paysages urbains, des formes de la ville autour de bâtiments et d'équipements déjà en place (Résidence Personnes Agées, stade, futur collège, écoles cave coopérative...). Ainsi les constructions futures seront intégrées harmonieusement suivant des opérations homogènes constituant de la forme urbaine cohérente, tout en protégeant l'habitat des nuisances phoniques autoroutières.



2. Promouvoir une consommation foncière restreinte au profit d'une densification.

Le mitage du territoire observé en partie Sud du village est le fruit de l'étalement pavillonnaire. Il a induit une importante consommation d'espace très coûteuse en alimentations, réseaux, déserte voirie, éclairage, ramassage d'ordures, distribution PTT, scolaire, mouvements migratoires pendulaires.

Cette urbanisation s'est réalisée sans plan directeur en s'appuyant uniquement sur les chemins existants créant une zone pavillonnaire indéfinie sans repères, sans axes structurants, sans espaces ou équipements sociaux permettant la communication et la vie sociale.

Il convient de limiter cet étalement afin de mieux maîtriser les dépenses induites. De plus, contenir les constructions à l'intérieur d'un périmètre déterminé permettra à terme la constitution de nouveau front bâtis et le dégagement de vues homogènes que nous avons aujourd'hui sur le village (cf §1.)

3.La création de deux ZAD.

Elle sera le moyen de limiter la spéculation foncière et de permettre la constitution de ZAC qui maîtriseront les coûts et les objectifs et créeront des formes urbaines et des images de villes en accompagnement de celles qui existent suivant les directives évoquées ci dessus. (cf. §2.2)

(cf. plan d'aménagement de ZAC dans les Orientations d'Aménagement)

4.L'organisation de centralités

Ces espaces identifiées et identifiables sont à organiser autour des équipements existants. Leur traitement doit leur permettre de jouer un rôle de catalyseur social et de lieu de rencontre. Ces centres sont les temps forts du village et leur pratique quotidienne par les habitants conditionne les éventuelles implantations commerciales qui pourraient les investir.

Du traitement de ces espaces publics dépend leur bon fonctionnement et donc leur consécration.

Dans cette logique et suite au retraitement des espaces publics du noyau moyenâgeux, la place centrale, centralité première, nécessite elle aussi d'être repensée tant dans son fonctionnement circulaire que dans le traitement.

3. Transport et déplacements.

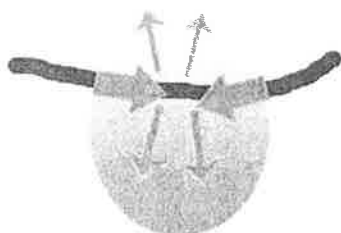
un nouveau mode de fonctionnement est à envisager à cause des changements profonds que va engendrer l'arrivée de l'autoroute.

1. Le reclassement de la R.N.

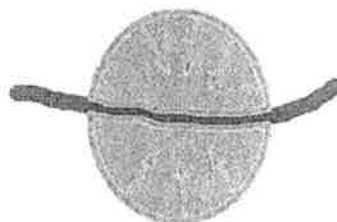
Ce reclassement et la baisse du trafic lui permettra d'acquérir un profil différent, moins dangereux qui donnera un fonctionnement de l'ensemble de la circulation automobile mais aussi et surtout piétonne et cycliste compatible avec une requalification de l'habitat sur cette zone. (cf. plan d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement)

2. La circulade

La création d'une circulation périphérique changera de façon radicale la manière d'irriguer le village. Elle permettra un meilleur échange des flux.



Etat actuel



Etat projeté

Cette circulade déjà envisagée lors de la révision du POS et réalisée en partie par les PAE "Mas Auverny", "Jean Moulin Carabottes" et "chemin de Gignac" sera complétée dans sa partie Nord, les circulations dans la ville .

3. Lien entre les différentes centralités

L'aménagement de parcours privilégiés permettra de tisser des liens entre les différentes centralités, et leurs équipements. (cf. § 2.4)

4. Les déplacements doux

La politique proposée ici vise à redonner une place aux moyens de transport: vélos et piéton dans le village sur la traverse et sur les voies radiales. Ceci se concrétisera

par des aménagement de voies spécifiques ainsi que des trottoirs plantés largement dimensionnés permettant la circulation de poussette ou fauteuils handicapés la création d'espaces verts protégés (ripisylves) le long de la N109.

5.Parkings de dissuasions

Des parkings de dissuasion seront à la disposition des automobilistes. Cette mesure permettra de libérer le village de circulations parasites et renforcera son caractère piétonnier.

4. Equilibre social.

1. Habitat:

La commune souhaite préserver une mixité sociale afin d'éviter l'exclusion de groupe sociaux. Dans ce cadre l'intégration d'opération de promotions sociales et d'opérations accueillant des classes moyennes au sein de même quartiers est souhaitable.

L'aménagement de centralités, comme évoqué précédemment (§ 2.4) au sein des quartiers permettra une meilleure cohésion sociale. Il renforcera cette mixité sociale indispensable au bon fonctionnement de la vie

Une attention toute particulière sera apportée au centre ville, notamment en ce qui concerne la sécurité. Il conviendra de dispenser un éclairage nocturne soutenu, indispensable au fonctionnement sécurisé de la zone. Ce regain de "tranquillité" serait favorable à l'implantation de nouveaux commerces...

Il serait souhaitable de développer un nouveau pôle commercial en entrée de ville, lié à un habitat dense et à une nouvelle centralité.

2.Equipement:

La proposition d'implantation du Collège au sein de la ZAD située à proximité des équipements sportifs et de la R.P.A. permettrait l'accueil de toute la population concernée de Saint André. Cet équipement procurerai une dynamique et apporterait une population jeune au village.

Une nouvelle école vient d'être inaugurée à coté de la salle des fêtes.

La Résidence pour personnes âgées devrait voir le jour sous peu face au complexe sportif.

5. Développement Economique

1 Zone D'Activités Economiques

Le positionnement de l'échangeur autoroutier devant l'entrée de l'actuelle Zone d'Activité Economique est un atout pour les entreprises présentes. Outre la déserte privilégiée de cette zone qui la met en liaison directe avec un vaste territoire, elle bénéficie également d'une "façade" commerciale sur l'autoroute. Ces raisons accentuent la demande de développement.

Dans un souci de développement économique et de création d'emploi la commune cherche à favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. Forte de la dynamique déjà établie par les entreprises présentes, l'extension de la Z.A.E. en une seconde tranche, générera potentiellement l'arrivée d'emplois sur la commune.

Ce positionnement stratégique et attractif pour les entreprises constitue en outre une barrière aux nuisances sonores engendrées par l'autoroute sans contraindre le fonctionnement du village. De plus le développement de cette seconde tranche permettra le retraitement des délaissés de carrières abandonnées.

Enfin, l'aménagement de ces espaces occasionnera un traitement arboré et un soin particulier le long de la Route Nationale afin de créer une "entrée verte" et de se prémunir d'amoncellement d'objets architecturaux hétéroclites.

Une organisation volontariste de l'espace de cette extension de la ZAE sera nécessaire, elle devra définir la forme urbaine à créer.

2. Tourisme vert.

Les mesures concernant la protection paysagère de la commune présentée au premier chapitre de ce document, par delà leur caractère conservatoires sont autant de jalons stratégiques qui veulent favoriser l'attraction d'un tourisme vert (écologique?) soucieux d'environnement de qualité. Ceci devrait entraîner quelques retombées économiques.

3. Terroir A.O.C.

La qualité des productions vinicoles s'étant accrue en Languedoc, il conviendra de soutenir ces initiatives et de promouvoir les compétences, des agriculteurs exploitant sur la commune.